

Årsredovisning för
Brf Västra Hällö 1
769630-6807

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Västra Hällö 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i avsnitt Kassaflödesanalys.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sotenäs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening enligt inkomsskattelagen (1999:1229)). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidbegränsning.

Föreningen har äganderätt gällande mark (876kvm).

Föreningen är medlem i Smögenmagasinets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 19,2 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, bryggor och VA.

Styrelsen

Lennart Lövdahl, Ordförande
Thomas Enar Karlsson, Kassör
Lisbeth Monika Årsbog, Ledamot
Jan Erik Bark, Ledamot
Björn Torsten Anders Johansson, Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Mikael Sandahl
Roy Bergström

Revisor

Maria Katarina Claesson Ordinarie Extern Trevi Revision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Fastighetsfakta

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Sotenäs Kleven 2:59	2016	Sotenäs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme från bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av ett flerbostadshus. Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 028 m², varav 1 764 m² utgör lägenhetsyta och 264 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	16
3 rok	10
4 rok	1

Gemensamhetsutrymmen

- Rullstolsförråd/cykelförråd
- Trapphuset

Nyttjanderättsavtal soprum och förråd

Hyr soprum och förråd av Brf Smögenboden 1 (Sotenäs Klev 2:61).

Teknisk status

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Telia	Bredband och TV
Schindler Hiss	Hisslarm
Hasselöns Bokföring	Ekonomiskförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman beslutades att föreningen väljer ny ordförande samt att styrelsen skall bestå av fem ordinarie ledamöter.
Styrelsen har inga suppleanter.

Det finansiella resultatet för året visar på en förlust. Förlusten kommer sig av att medlemsavgiften har varit för låg i förhållande till utgifterna. Styrelsen har under året diskuterat olika möjliga åtgärder för att förbättra likviditeten och det negativa kassaflödet.

Följande åtgärder har vidtagits:

- Avgiften för bredband och TV har under året lagts till som en särskild post på månadsfakturan. Vilket innebar en extra avgift om 300:-/mån.
- En höjning av månadsavgiften med 12% genomfördes från den 1:a juli för att till en del kompensera för det stigande kostnadsläget under året.
- SEB har accepterat en paus av amorteringarna på lånen under hela 2023.
- Styrelsemedlemmarna har medgivit anstånd till sitt arvode även för år 2023.
- En höjning av lånet med 250000kronor gjordes i december.

Föreningen ska enligt ekonomisk plan amortera 1% av låneskulden, under perioden 2022-10-01 - 2024-06-30 har banken beviljat föreningen amorteringsfritt. Fr om 2024-07-01 är avsikten att åter börja amortera.

Dessa åtgärder var ändå inte tillräckliga för att få balans i ekonomin. Ett antal förslag till att ytterligare förstärka kassalikviditeten finns. Årsavgifterna kan behöva justeras ytterligare.

Byggföretaget har under året åtgärdat ytterligare några av anmärkningarna från den 5-åriga garantibesiktningen som utfördes i slutet av år 2021. Några av bristerna är fortfarande inte åtgärdade.

Problematiken med den bristfälliga ljudisoleringen mellan restauranglokalen och lägenheterna närmast ovanför är ännu inte helt löst. Byggföretaget har under året utfört nya åtgärder för att ytterligare förbättra ljudisoleringen, dock utan att uppnå godkänt resultat. Under våren har därför föreningens advokat lämnat in en stämmningsansökan till Göteborgs Tingsrätt med krav på en utbetalning av vitesbeloppet från byggföretaget och för att få föreningens lagstadgade anspråk tillgodosedda. Ärendet är under fortsatt process.

En elpatron i en av varmvattenberedarna havererade under året och fick ersättas med en ny. Cirkulationspumpen till bergvärmesystemet havererade också under året och fick ersättas med ny. Garantitiden för de havererade komponenterna hade överskridits. Föreningen fick viss ersättning från försäkringsbolaget.

Underhållsplan

o Ommålning av utvändiga fasad är planerad till år 2025.

o Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Medlemslokal: 1 st

Överlåtelse under året: 5 st (lägenhet 313, 338, 341, 343 och 344)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50 st

Flerårsöversikt

	Belopp i Tkr			
	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	617	563	548	551
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,24	99,33	86,62	97,84
Totala intäkter per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	741	566	633	563
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 625	9 502	9 577	9 652
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	9 625	9 502	9 577	9 652
Sparande per kvm totalyta (kr)	-134	-2	86	166
Elkostnad per kvm totalyta, (kr)	108	96	92	79
Värmekostnad per kvm totalyta, (kr)	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, (kr)	59	59	63	51
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	167	155	155	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,87	3,46	0,74	0,74
Räntekänslighet (%)	15,60	16,98	17,47	17,52
Nettoomsättning	1 344	1 135	1 125	1 099
Resultat efter finansiella poster	-1 231	-963	-784	-622
Soliditet, %	80	80	80	80

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 764m2 bostäder och 264m2 lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition av fg års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 400 000	-		30 400 000
Upplåtelseavgifter	53 450 000	-		53 450 000
Fond för yttre underhåll	953 726	162 240	162 240	1 115 966
S:a bundet eget kapital	84 803 726	162 240	162 240	84 965 966
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 968 860	-1 125 025	-1 125 025	-6 093 885
Årets resultat	-962 785	-267 971	962 785	-1 230 756
S:a ansamlad förlust	-5 931 645	-1 392 996	-162 240	-7 324 641
S:a eget kapital	78 872 081	-1 230 756	-	77 641 325

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 931 645
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 240
årets resultat	-1 230 756
Summa balanserat resultat	-7 324 641

Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-7 324 641
Summa att disponera	-7 324 641

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 343 545	1 135 433
Övriga rörelseintäkter	3	159 346	13 157
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 502 891	1 148 590
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-64 367	-209 979
Taxebundna kostnader	4	-389 845	-364 782
Övriga driftskostnader	4	-177 042	-153 807
Fastighetsskatt	4	-35 360	-35 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-238 147	-125 596
Personalkostnader	6	-	21 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-958 657	-958 656
Summa rörelsekostnader		-1 863 418	-1 826 332
Rörelseresultat		-360 527	-677 742
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-870 359	-285 055
Summa finansiella poster		-870 229	-285 043
Resultat efter finansiella poster		-1 230 756	-962 785
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 230 756	-962 785
Skatter			
Årets resultat		-1 230 756	-962 785

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	97 242 695	98 201 352
Summa materiella anläggningstillgångar		97 242 695	98 201 352
Summa anläggningstillgångar		97 242 695	98 201 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	10	89 471	51 972
Övriga fordringar		13	9 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 678	57 838
Summa kortfristiga fordringar		143 162	119 424
Kassa och bank			
Kassa och bank		83 339	181 295
Summa kassa och bank		83 339	181 295
Summa omsättningstillgångar		226 501	300 719
SUMMA TILLGÅNGAR		97 469 196	98 502 071

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsats		83 850 000	83 850 000
Fond för yttre underhåll	11	1 115 966	953 726
Summa bundet eget kapital		84 965 966	84 803 726
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 093 885	-4 968 860
Årets resultat		-1 230 756	-962 785
Summa fritt eget kapital		-7 324 641	-5 931 645
Summa eget kapital		77 641 325	78 872 081
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	19 520 000	19 270 000
Leverantörsskulder		27 090	95 492
Skatteskulder		70 720	63 610
Övriga skulder		5 096	5 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	204 965	195 058
Summa kortfristiga skulder		19 827 871	19 629 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 469 196	98 502 071

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-360 527	-677 742
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</i>		
Avskrivningar	958 657	958 656
	<u>598 130</u>	<u>280 914</u>
Erhållen ränta	130	12
Erlagd ränta	-870 359	-285 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-272 099	-4 129
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 738	83
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-52 119	38 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-347 956	34 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	250 000	-
Amortering av låneskulder	-	-152 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	250 000	-152 250
Årets kassaflöde	-97 956	-118 184
Förändring likvida medel		
Likvida medel vid årets början	181 295	299 479
Likvida medel vid årets slut	83 339	181 295
	-97 956	-118 184

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan föras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	1 073 423	980 996
Årsavgifter - lokaler moms	177 595	159 930
Avgiftsreduktion självförvaltning	-24 000	-6 000
Bredband & Tv	104 700	
Bredband & Tv - lokaler moms	3 900	
Pantsättningsavgift	1 001	476
Överlåtelseavgift	6 918	
Öresutjämning	8	31
Summa	1 343 545	1 135 433

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Övriga intäkter	159 346	13 157
Summa	159 346	13 157

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetskostnader		
Städning	806	30 284
Hiss	9 200	102 579
Bevakning	-	10 234
Gemensamma utrymmen	116	19 864
Förbrukningsmaterial	486	198
	10 608	163 159
Reparationer		
Lås		362
VA	53 759	37 405
Elinstallationer		9 054
	53 759	46 821
Taxebundna kostnader		
El	218 974	195 378
Vatten	118 707	119 591
Sophämtning/renhållning	52 164	49 813
	389 845	364 782
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 060	-214
Samfällighetsavgift	63 700	63 700
Kabel-TV	27 831	29 251
Bredband	62 451	61 070
	177 042	153 807
Fastighetskatt	35 360	35 360
	35 360	35 360
Totala driftskostnader	666 614	763 929

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Juridiska tjänster	162 022	47 574
Revisionsarvode extern revisor	16 435	16 435
Föreningskostnader	9 186	23 233
Förvaltningskostnader	50 505	38 355
Summa	238 148	125 597

Not 6 Personalkostnader

Personal

Anställda och personalkostnader

Föreningen har under 2023 inte haft anställda, styrelsen har inte tagit ut arvode.

Följande ersättningar har utgått

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse och internrevisor	0	9 555
Förändring styrelse och internrevisor fg år	0	-26 180
Sociala kostnader	0	-5 223
Totalt	-	-21 848

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnad	958 657	958 656
Summa	958 657	958 656

Not 8 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	870 359	285 055
Summa	870 359	285 055

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	103 885 000	103 885 000
	103 885 000	103 885 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 683 648	-4 724 992
-Årets avskrivning enligt plan	-958 657	-958 656
	-6 642 305	-5 683 648
Redovisat värde vid årets slut	97 242 695	98 201 352
I restvärdet ingår mark med	8 019 393	8 019 393
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 029 000	38 029 000
Taxeringsvärde mark	8 907 000	8 907 000
	54 955 393	54 955 393
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	43 400 000	43 400 000
Lokaler	3 536 000	3 536 000
	46 936 000	46 936 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Skattekonto	13	9 614
Fordringar	89 471	51 972
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	53 678	57 839
Redovisat värde vid årets slut	143 162	119 425

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	953 726	791 486
Reservering enligt stadgar	162 240	162 240
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Redovisat värde vid årets slut	1 115 966	953 726

Not 12 Skulder till kreditinstitut

2023-12-31

	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2022-12-31
SEB	4,86	9 533 500	2024-09-28	9 533 500
SEB	4,86	9 736 500	2024-09-28	9 736 500
SEB	4,89	250 000	2024-12-28	0
Avgår kortfr del		-19 520 000		-19 270 000
Summa långfr skulder till kreditinstitut		0		0
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		19 520 000		19 270 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta	18 291	17 140
Förutbetalda hyror	116 203	96 039
Övriga upplupna kostnader	70 471	81 879
	204 965	195 058

Underskrifter

Smögen

Lennart Lövdahl
Styrelseordförande

Thomas Karlsson
Kassör

Lisbeth Monika Årsbog
Ledamot

Jan Erik Bark
Ledamot

Björn Torsten Anders Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende